ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ

Федеральной антимонопольной службы

по Вологодской области

160035, г. Вологда, ул. Пушкинская, 25, телефон: (8172) 72-99-70

факс: (8172) 72-46-64, e-mail: to35@fas.gov.ru

Исх. № _____ от 08.11.2020

Организатор торгов:

Арбитражный управляющий

Замараев Александр Анатольевич

Заявитель:

ООО «Дмикор»

195197, г. Санкт-Петербург,

ул. Минеральная, д. 13, пом. 13Н, литер К

alexgor1981.7@mail.ru

РЕШЕНИЕ № 035/01/18.1-591/2021

28 октября 2021 года г. Вологда

Комиссия Вологодского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Власова А.А. – председателя комиссии, начальника отдела контроля антимонопольного законодательства и рекламы,

Полетаевой Ю.Н. – члена комиссии, заместителя начальника отдела контроля антимонопольного законодательства и рекламы,

Есиной Е.М. – члена комиссии, ведущего специалиста-эксперта отдела контроля антимонопольного законодательства и рекламы,

рассмотрев жалобу ООО «Дмикор» на действия организатора торгов Замараева А.А. при проведении торгов посредством аукциона в электронной форме по продаже имущества ООО «Агроопттторг», (код торгов РАД-272010),

при участии представителя ООО «Дмикор» <…> по доверенности от 01.07.2021, представителя организатора торгов<…> по доверенности от 20.07.2021,

УСТАНОВИЛА:

В Вологодское УФАС России (далее – Управление) поступили жалоба ООО «Дмикор», а также дополнения к ней на действия организатора торгов Замараева А.А. при проведении торгов посредством аукциона в электронной форме по продаже имущества ООО «Агроопттторг», (код торгов РАД-272010).

Жалоба мотивирована тем, что Замараевым А.А. фактическое наличие имущества должника не проверялось, осмотр объектов не производился, не производилась сверка с техническими паспортами и т.д.; в условиях отсутствия опубликованного отчета об оценке, недостаточный объем информации об имуществе в сообщении о продаже имущества, является

нарушением пункта 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) и тем самым нарушает процедуру спорных торгов; в сообщении о проведении торгов отсутствует подписанный электронной цифровой подписью договор о задатке.

Жалоба подана в установленный срок и соответствуют требованиям, предусмотренным статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Организатор торгов считает жалобу необоснованной по доводам, изложенным в соответствующих пояснениях и дополнениях.

Изучив материалы жалобы, заслушав пояснения сторон, комиссия приходит к следующим выводам.

Решением Арбитражного суда Вологодской области от 16.10.2016 по делу № А13-2925/2016 ООО «Агроопторг» признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство, определением от 12.05.2021 срок процедуры конкурсного производства продлен на 6 месяцев.

Определением Арбитражного суда Вологодской области от 17.02.2021 конкурсным управляющим ООО «Агроопторг» утвержден Замараев Александр Анатольевич.

Определением Арбитражного суда Вологодской области от 17.06.2020 признана недействительной сделка - договор купли-продажи от 14.04.2014, заключенный между ООО «Дмикор» и ООО «Агроопторг» по продаже ряда объектов недвижимого имущества.

Судом применены последствия признания сделки недействительной в виде обязания ООО «Дмикор» вернуть в конкурсную массу ООО «Агроопторг» следующее имущество:

одноэтажное кирпичное здание склада, адрес - Вологодская обл., г. Вологда, ул. Клубова, д. 95, кадастровый номер 35:24:0103002:2014;

одноэтажное кирпичное здание конторы лаборатории, адрес - Вологодская обл., г. Вологда, ул. Клубова, д. 95, кадастровый номер - 35:24:0103002:2012;

одноэтажное кирпичное здание цеха распакетовки с гаражом, адрес - Вологодская обл., г. Вологда, ул. Клубова, д. 95, кадастровый номер - 35:24:0103002:2013;

одноэтажное кирпичное здание семяочистительного пункта, адрес - Вологодская обл., г. Вологда, ул. Клубова, д. 95, кадастровый номер - 35:24:0103002:2015;

нежилые помещения № 11, 12 (лит. А1) расположены на цокольном этаже

кирпичного жилого дома переменной этажности, адрес - Вологодская обл., г. Вологда, ул. Благовещенская, д. 71, кадастровый номер - 35:24:0201014:1427;

встроенные нежилые помещения № 1-4 магазина находятся в пристройке к пятиэтажному кирпичному жилому дому, адрес: г. Вологда, ул. Маршала Конева, д. 18а, кадастровый номер - 35:24:0501012:4466;

земельный участок, адрес - Вологодская обл., г Вологда, ул. Клубова, д. 95, кадастровый номер-35:24:0103002:1382;

земельный участок, адрес - Вологодская обл., г. Вологда, ул. Клубова,д. 95, кадастровый номер-35:24:0103002:1381.

Установлено, что ООО «Дмикор» передача имущества до сих пор не произведена.

Согласно экспертному заключению № 01/2323 по определению рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Вологда, ул Клубова д.95, произведена перестройка объектов, при этом объект: одноэтажное кирпичное здание семяочистительного пункта, адрес - Вологодская обл., г. Вологда, ул. Клубова, д. 95, кадастровый номер - 35:24:0103002:2015, полностью уничтожен. Произведена перепланировка объектов с кадастровыми номерами 35:24:0103002:2014, 35:24:0103002:2013, что привело к созданию здания, имеющего помещения с ограждающими конструкциями стен из кирпича и профильного листа, ограждающие конструкции кровли из профилированного листа и бетонные полы, общей площадью 2 429,37 кв. м.

В соответствии со статьей 129 Закона о банкротстве конкурсный управляющий обязан принять имущество должника, провести инвентаризацию и реализовать его по цене, определенной собранием кредиторов.

Объективных причин, препятствующих проведению инвентаризации, у конкурсного управляющего не было, доказательства наличия имущества в натуре имеются: материалы обособленного спора по оспариванию сделки, экспертное заключение № 01/2323, непосредственный осмотр помещений, находящихся по адресам: г. Вологда, ул. Благовещенская, д. 71, г. Вологда, ул. Маршала Конева, д. 18а, обеспечительные меры, принятые судом в виде запрета на регистрацию перехода права собственности на спорные объекты, наличие вступившего в законную силу судебного акта о признании сделки недействительной.

Конкурсным управляющим проведена дополнительная инвентаризация имущества, результаты оформлены инвентаризационной ведомостью от 08.04.2021 № 5. В конкурсную массу включено имущество на общую сумму 5 261 500 рублей.

В соответствии с пунктом 6 статьи 110 Закона о банкротстве начальная цена продажи предприятия определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов с учетом рыночной стоимости имущества должника, определенной в соответствии с отчетом оценщика, в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Таким образом, по смыслу приведенной нормы права необходимость проведения оценки имущества должника поставлена в зависимость от наличия соответствующего требования конкурсного кредитора или уполномоченного органа.

В период с момента проведение инвентаризации и до утверждения собранием кредиторов 28.06.2021 Положения о порядке реализации имущества должника ни кредиторы, ни уполномоченный орган с требованием о проведении оценки имущества, подлежащего реализации не обращались. Следовательно, обязанность по проведению оценки имущества у конкурсного управляющего отсутствовала.

Собранием кредиторов, проведенным 28.06.2021, утверждено Положение о порядке реализации имущества должника, начальная стоимость продажи всего имущества определена уполномоченным органом по отдельным лотам. Всего имущество разделено на 3 лота, общая стоимость всех лотов - 12 958,75 тысяч рублей.

Собрание кредиторов не оспорено, все решения, принятые им обязательным для исполнения конкурсным управляющим.

Сообщением в ЕФРСБ от 02.08.2021 № 7081665 и в газете «КоммерсатЪ» от 07.08.2021 № 77010326215 объявлено проведение 14.09.2021 торгов в форме открытого аукциона, организатором торгов на сайте http://lot-online.ru размещено сообщение о продаже имущества должника.

По результатам проведенного аукциона лот № 1: нежилые помещения №№ 11, 12 (лит. А1), расположенные на цокольном этаже жилого дома, площадь 41,9 кв.м., адрес: г. Вологда Благовещенская 71, кад. номер 35:24:0201014:1427, - торги признаны несостоявшимися в связи с подачей единственной заявки ООО «ТЕРЕМ» ИНН 2922009927, ОГРН 1212900000895, адрес: 165210 Архангельская обл., рп. Октябрьский, ул. Агрохимиков, д. 12. Предложенная цена – 653 705,00 рублей, 14.09.2021 с ООО «ТЕРЕМ» заключен договор купли-продажи недвижимого имущества на торгах по цене 653 705,00 рублей. Оплата по договору поступила на расчетный счет.

Лот № 2: Встроенные нежилые помещения № 1-4 магазина в пристройке к жилому дому, площадь 69,8 кв.м., адрес: г. Вологда, Маршала Конева18а, кад.номер 35:24:0501012:4466, - торги признаны состоявшимися. Победителем торгов признана Свинкина Ирина Викторовна ИНН 352509415770, адрес: г.

Вологда, предложенная цена - 1 674 808,00 руб. 14.09.2021 с победителем заключен договор купли- продажи недвижимого имущества на торгах по цене 1 674 808 руб. Оплата поступила на расчетный счет. 22.10.2021 документы на переход права собственности сданы на государственную регистрацию.

Лот № 3: Земельный участок, площадью 1612 кв.м., кад.номер - 35:24:0103002:1381, нач. цена 205 000 руб., земельный участок, площадь 5803 кв. м., кад.номер - 35:24:0103002:1382, нач. цена 739 000 руб., одноэтажное кирпичное здание конторы лаборатории, площадь 154,9 кв.м., кад.номер 35:24:0103002:2012, нач. цена 1 234 000 руб., здание общая площадь 2 429,37 кв.м. (здания с кад. номерами 35:24:0103002:2014, 35:24:0103002:2013), адрес Вологодская обл., г. Вологда, ул. Клубова, д. 95, нач. цена 8 972 ООО руб. Торги признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок. Результаты торгов оформлены протоколами от 14.09.2021.

Сообщением на сайте ЕФРСБ от 16.09.2021 № 7341751 и объявлением в газете «КоммерсантЪ» от 25.09.2021 № 77010335231 на 02.11.2021 в 13-00 назначен повторный аукцион по Лоту № 3, организатором торгов на сайте http://lot-online.ru размещено сообщение о продаже имущества должника (код торгов РАД-272010).

Пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве установлен перечень сведений, которые должны содержаться в сообщении о продаже имущества:

сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;

сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;

требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;

условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;

порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);

порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;

начальная цена продажи предприятия;

величина повышения начальной цены продажи предприятия («шаг аукциона») в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;

порядок и критерии выявления победителя торгов;

дата, время и место подведения результатов торгов; -порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;

сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;

сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

По мнению ООО «Дмикор», организатором торгов в спорном сообщении не указан порядок ознакомления с имуществом должника. В сообщении от 16.09.2021 № 7341751 на сайте ЕФРСБ отсутствует указание телефона и адреса контактного лица, время и место ознакомления с имуществом.

Данные доводы подлежит отклонению по следующим основаниям.

В указанных сообщении и объявлении организатором торгов указано следующее: «сведения по лотам об имуществе, подлежащем продаже с торгов: Лот № 3: земельный участок, площадью 1612 кв.м., кад. номер - 35:24:0103002:1381, нач. цена 205 000 руб., земельный участок, площадь 5803 кв. м., кад.номер - 35:24:0103002:1382, нач. цена 739 000 руб., одноэтажное кирпичное здание конторы лаборатории, площадь 154,9 кв.м., кад.номер 35:24:0103002:2012, нач. цена 1 234 000 руб., здание общая площадь 2 429,37 кв.м. (здания с кад.номерами 35:24:0103002:2014, 35:24:0103002:2013), адрес Вологодская обл., г. Вологда, ул. Клубова, д. 95, нач. цена 8 972 000 руб., нач.цена - 10 035 000 руб. Лот бывший в употреблении, отсутствие документов и прочие недостатки, требуется осмотр. Ознакомление в рабочие дни и часы. Формулировка состава лота идентична первоначальным торгам.»

При формировании состава имущество, вошедшего в лот № 3 конкурсным управляющим учтено, что ООО «Дмикор» внесло существенные конструктивные изменения. Следовательно, целесообразным для продажи и интересным для покупателей будет единая продажа зданий и земельных участков, принадлежащих ООО «Агроопттторг» и расположенных по адресу: г. Вологда, ул. Клубова, д. 95.

В результате перестройки последнее здание общей площадью 2 429,37 кв.м. (здания с кад. номерами 35:24:0103002:2014, 35:24:0103002:2013) находится на двух земельных участках.

Учитывая единую судьбу земельных участков и недвижимого имущества на них, продажа в таком виде наиболее инвестиционно привлекательна для покупателей. Данный факт подтверждается многочисленными заявками интересантов.

При этом конкурсным управляющим сознательно указаны все кадастровые номера объектов и площадь. В состав документации, предъявляемой интересантам входит экспертное заключение № 01/2323 по определению рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Вологда ул. Клубова д. 95, в котором подробно описаны изменения, внесенные ООО «Дмикор» при перестройке объектов на основании осмотра, проведенного экспертом на месте в 2020 году.

В данном случае претенденту предоставлено все разнообразие возможностей по предварительной самостоятельной проверке информации об имуществе, ограничениях на него, зарегистрированных правах третьих лиц. Экспертное заключение отражает все необходимые данные: год постройки, износ, состояние, устаревание, аресты и ограничения, данные по документации, предоставленной эксперту. При этом указанные данные не подлежат включению в сообщение, так как конкурсный управляющий продает не предприятие, а отдельные объекты.

Все сведения о телефоне и адресе контактного лица организатора торгов (почтовый и электронный) указаны.

В соответствии с требованиями статьи 110 Закона о банкротстве указание в сообщении времени ознакомления с имуществом не требуется, но в сообщении указано - рабочее время. Отдельное указание места ознакомления с недвижимым имуществом звучит парадоксально, так как адрес его места нахождения указан и изменению не подлежит.

К сообщению на сайте ЕФРСБ от 16.09.2021 № 7341751 прикреплены проекты договора купли-продажи и договора о задатке. Технически любое сообщение, размещенное на сайте ЕФРСБ, подлежит подписанию ЭЦП публикатора. Без указанного действия размещение сообщения не производится. При этом ЭЦП подписывает не только само сообщение, но и все вложенные в него файлы. Факт подписания ЭЦП фиксируется значком в правом вернем углу сообщения. Формат прикрепленных файлов не имеет значения.

При таких обстоятельствах нарушения конкурсным управляющим при размещении спорного сообщения не выявлены.

Установлено, что ООО «Дмикор» в торгах не участвовало, заявок не подавало.

Комиссия полагает, что в данном случае интересы интересантов действиями Замараева А.А. не нарушены.

Учитывая изложенное, руководствуясь статьями 18.1, 23, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия

РЕШИЛА:

признать жалобу ООО «Дмикор» необоснованной.

Председатель Комиссии А.А. Власов

Члены Комиссии: Е.М. Есина

Ю.Н. Полетаева

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.